

太古城分層樓王2350萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）中小型單位樓價升勢不斷，傳統藍籌屋苑大碼戶亦急起直追。樓齡逾30年的鯪魚涌太古城一個高層戶，錄得2,350萬元天價成交，創下屋苑分層單位造價新高，呎價逾2萬元，堪比半山豪盤。與此同時，居屋樓價繼續升，鴨脷洲漁安苑及筲箕灣愛蝶灣均錄破頂成交。

中原地產陳彪指，太古城綠楊閣高層A室，實用面積1,114方呎，屬3房套間隔連多用途房，原業主4月放盤，叫價2,380萬元，最終以2,350萬元將單位易手，折合呎價21,095元，創太古城分層成交價及呎價新高。翻查市場資料，該屋苑對上一宗分層造價紀錄，要追溯到去年1月，茉莉閣極高層A室以2,075萬元成交，而今趟成交較此前高出13%。

放盤單位短期或再破頂

原業主於1990年以230萬元買入單位，持貨25年，迄今轉手勁賺逾2千萬元離場，單位升值超過9倍。陳彪續指，同類單位十分罕有，現有放盤叫價由2,400萬元起，意味着倘再錄成交有望再挑戰分層戶新高價。

至於目前全苑造價則由碧濤閣一個頂層戶於兩個月前以2,680萬元膺屋苑樓王。而呎價紀錄則由金楓閣頂層戶在2013年以24,512元創下，並一直維持至今。居屋再錄新高成交，世紀21嘉聯地產林泰和表示，

鴨脷洲漁安苑銀安閣高層8室易手，單位實用面積504方呎，連補價以555萬元成交，折合呎價11,012元，創該屋苑造價歷史新高。原業主於1999年斥資156萬元連補價購入該單位，是次轉手物業期內升值逾2.5倍。

港島居屋接連創出新高

宏智物業梁志青指，筲箕灣愛蝶灣10座高層E室新近轉手，單位實用面積431方呎，獲綠表客以379萬元承接，創屋苑同類單位造價新高，折合呎價8,794元。原業主於2007年以免補價134萬元買入，是次轉手物業賬面升值1.8倍離場。



■太古城綠楊閣高層單位創出屋苑分層成交價及呎價新高。

市區地罕有 沙中線優勢 市建北帝街收20標破紀錄

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）市區地罕有，兼具基建概念就更買少見少。馬頭角一帶受惠沙中線，近年成為發展商眼中最大的「潛力股」，區內樓價及地價不斷飛升，昨日截標的市建局馬頭角北帝街／新山道項目，更錄得破紀錄的20份標書，成為市建局歷來最受歡迎的重建項目，大中小型發展商全部出動搶地。

早前已收到32份意向書的市建局馬頭角北帝街／新山道項目，昨日截標同樣大收旺場，市建局公佈收到20份標書，打破2004年8月市建局深水埗福榮街／福華街項目（已落成海峯）收到16份標書的紀錄，成為市建局有史以來收到最多標書的項目。

大中小發展商盡出

綜合市場資訊，入標發展商包括長實、會德豐、K&K Property、新地、宏安、香港小輪、永泰地產、香港興業、信置、新世界、百利保及富豪聯營、遠東發展、萬科、金朝陽、麗新發展等。選擇合資的發展商則包括英皇及世茂、莊士機構及新加坡鴻福集團。

其中，麗新去年才投得的同區新山道／炮仗街發展項目，公司高級副總裁潘銳民表示，昨日亦有就北帝街／新山道項目入標。他對於項目收到20份標書並不意外：「之前收三十幾份意向書，昨日廿份比我想像中少啦。」他又指，市場反應

好，對於同系炮仗街項目亦有正面作用，顯示市場對該區發展相當睇好。

莊士機構副總經理陳慶光昨日於入標後亦說，項目屬於罕有市區地皮，鄰近沙中線，有發展潛力。問到未來細單位供應多，會否擔心競爭大，他回應指，市場對中小型單位有需求，現時樓市仍以用家為主，亦看好項目的地舖發展。遠東發展地產部總經理朱寶林表示，項目商業發展有潛力，而且地段好，未來沙中線通車後，相信會好像5年前的西環一樣潛力龐大。而且項目地段在九龍區而言非常方便，沙中線通車後，將接駁至中文大學，學生租樓會有所增加。他又指，該區配合未來啟德發展，整個區域將耳目一新，而在商舖發展方面，日後預料會以餐飲店為主。

限呎盤提供160伙

據了解，北帝街／新山道項目地盤面積約11,700方呎，日後可建總樓面約105,304方呎，其中住宅樓面約87,748



■永泰地產代表 記者張偉民攝



■會德豐地產代表 記者張偉民攝



■百利保及富豪代表 記者張偉民攝



■金朝陽代表 記者張偉民攝

方呎，提供約160個單位，另外亦有商業樓面約17,556方呎。測量師估計每呎樓面地價由5,000元至7,046元，估值由5.27億至7.42億元。

招標條款中列明，實樓收益一達16.8億元或以上就需要分紅，按照商住總樓面105,304方呎計算，即每呎售價約

15,953元以上。首個4,000萬元分紅20%；第2個4,000萬元分紅30%；第3個4,000萬元分紅40%，若超過1.2億元，即實樓收益達18億元以上，分紅就達50%。此外，條款亦列明單位面積下限260方呎，並有至少一半單位面積不可大於480方呎。

信置大嶼山洋房賣出2億

■大嶼山Botanica Bay至今售出6伙，為信置套現逾7億元。 資料圖片



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）洋房新盤旺銷，消息指，信置於大嶼山長沙的Botanica Bay昨日以招標形式售出該盤面積最大的12號屋連車位，售價2.094億元，呎價37,576元，創出該盤呎價及售價新高，買家是本地客。至於新世界於元朗漆林昨亦以2,529.3萬

元沽B18號屋。

消息指，大嶼山長沙的Botanica Bay以招標形式出售的12號屋，昨落實以2.094億元售出，此洋房實用面積5,573方呎，設有6,393方呎花園及私人泳池，另有2,297方呎天台，是該盤面積最大的獨立屋。發展商提供15%買家印花稅現金回贈，由於此成交的買家為本地人，因此未能享受此折扣優惠。該盤共有16座獨立屋，至今售出6伙，套現逾7億元。

逸瓏灣7洋房招標

信置等於大埔逸瓏灣1昨日加推7間洋房招標發售，該批洋房為7、8、9、10、11、12及15號屋，實用面積介乎3,021方呎至3,649方呎，花園面積1,767方呎至3,552方呎，本周六起招標，截標日期為10月15日。

另一邊廂，新世界於元朗漆林昨日以2,529.3萬元沽出B18號屋，實用面積2,439方呎，間隔4房4套設

計，連雙車位，實呎價10,370元。據悉，此洋房買家因鍾情樓盤低密度環境，加上間隔4房4套設計及配備雙車位而入市。

漆林2529萬沽獨立屋

其他新盤成交，西營盤星鑽售出2伙、旺角SKYPARK、沙田玫瑰山及大角咀浪澄灣各售1伙。

SKYPARK 棗梨雅道錄捷訂

然而，新盤亦有捷訂個案。根據一手銷售資訊網資料，新世界於旺角SKYPARK錄首宗交易再未有進展個案，單位為26樓C7室，於本月5日以613萬元售出，買家料連殺訂超過30萬元。

豐泰地產於何文田棗梨雅道3號亦錄首宗交易再未有進展個案，單位為22樓G室，原本於本月6日以1,361.5萬元售出，買家料連殺訂約68萬元。

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）近期樓市升勢由新界西帶動，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，中原城市指數(CCI)自去年7月新增18個成分屋苑，新界西新增的屋苑全線錄得兩成以上升幅，高於新界東、九龍及港島新增屋苑的升幅。



■屯門豫豐花園價格按年升逾三成。

新界西CCL Mass全年21.3%的升幅，包括豫豐花園（升33.7%）、蝶翠峰（升27.3%）、碧堤半島（升23.8%）及栢慧豪園（升23.7%）。

新界東方面，去年7月新增的3個成份屋苑中，有2個屋苑的升幅跑贏新界東CCL Mass全年19.2%的升幅，包括皇府山及帝庭軒，分別按年上升31.4%及21.5%。

至於九龍只有星河明居及港景峰的按年升幅高於九龍CCL Mass的14.9%全年升幅，分別上升16.3%及15.1%。港島區去年新增的翰林軒按年升10.3%，落後同區CCL Mass的15.7%升幅。

去年7月新增18個中原城市指數成份屋苑中，15個為大型屋苑，3個為豪宅，一半屋苑升幅跑贏大市。

黃埔花園三房減100萬

香港文匯報訊 股市早前表現動盪下，中原地產包偉倫表示，消息影響買家入市心態，不少業主因而陸續擴大讓幅，買家見造價回落亦果斷追貨，令黃埔區過去3天連錄4宗減價成交（見表）。當中，以黃埔花園三房戶降價100萬元沽出個案最為矚目。

黃埔區3日4減價成交

包偉倫指，黃埔花園12期1座低層A室，實用面積797呎，該套三房戶原先開價1,100萬元，最終降價100萬元，以1,000萬元易手，每呎實用造價12,547元。原業主早於2004年9月以295萬元買入單位，單位11年間升值2.3倍。屋苑另一宗減價成交為5期7座低層G室，實用面積680呎，三房套房間隔，原先開價870萬元，剛以830萬元沽出，平均實用呎價12,206元。原業主2009年8月以402萬元購入物業。

其他地區方面，中原地產梁曉陽表示，荃灣海濱花園本月市況淡靜，迄今只錄得1宗買賣。成交來自20座高層H室，實用面積592方呎，3房間隔，成交價575萬元，折合呎價9,713元，屬市場價。原業主於2001年以169萬元買入單位，早前叫價590萬元放盤，見近期市況偏弱，累減15萬元沽出單位。

祥益地產林家倫表示，天水圍嘉湖山莊1期（樂湖居）錄得一宗區外首置客「即睇即買」成交個案，原業主

於1998年以約215萬購入單位，是次轉手賬面獲利約高達190萬。成交單位為樂湖居2座低層H室，實用面積552方呎，三房兩廳，獲區外首置客垂青，加上原業主增加讓幅，累積減價達25萬，最終以405萬元成交，平均呎價7,337元，稍低市場價成交。

銀湖天峰業主趕換樓減價

至於馬鞍山銀湖天峰有三房戶業主為趕換樓，主動大減逾40萬元，終以約885萬元沽出單位。美聯物業陳德文表示，單位為8座高層E室單位，實用面積689方呎，業主開價930萬元，後為吸引承接，減至888萬元，議價後再以約885萬元成交，折合呎價12,845元。原業主於2011年1月以約575萬元購入物業。

黃埔區過去3天4宗減價成交

單位	面積	成交價(元)	減幅
黃埔花園12期1座低層A室	797方呎	1000萬	9.1%
黃埔花園5期7座低層G室	680方呎	830萬	4.6%
海逸豪園9座高層B室	561方呎	970萬	3%
海濱南岸2座高層F室	432方呎	693萬	1%

資料來源：中原地產

九建鯉魚門商住樓獲批

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）屋宇署公布，5月批出21份建築圖則，其中以九建去年底以15.82億元投得的鯉魚門鯉魚門徑地皮規模較大，涉及商住總樓面約313,876方呎，住宅佔約216,085方呎，非住宅樓面佔約97,791方呎，擬建2幢25層高住宅，2幢均連4層平台，以及1層及2層地庫。

多幅近年批出的政府官地亦陸續批出圖則，信置2013年9月以1.4億元投得的灣仔適安街地盤，准建1幢樓高12層分層住宅，住用樓面約11,192方呎。泛海國際主席馮兆滔的兩個兒子馮康、馮達及相關人士去年8月投得的屯門樂翠街地皮，准建3幢3層高住宅，涉及住用樓面13,148方呎。

永泰2項目獲批則

至於永泰地產亦有兩幅官地獲批則，包括去年4月以約4.34億元投得的筲箕灣愛道與愛德街交界地皮，批建1幢33層高分層住宅，住用樓面約46,145方呎。同系屯門小秀地皮，永泰於2013年8月以約5.63億元投得，亦准建49幢3層高屋宇，另亦建2幢10層高分層（另2層地庫），住用樓面約158,202方呎。

私宅落成施工雙跌

屋宇署昨日亦公布5月私宅落成量與施工量，但兩項數字均見回落，其中落成量只得409伙，對比4月1,096伙急跌62.68%。統計今年首5個月落成量只得2,358伙，較去年同期大跌48.88%外，佔差佔署預測今年落成量僅約17.75%。然而，隨著大埔、馬鞍山、東涌一帶多個新盤落成，今年落成量可望從後趕上。

5月落成的項目共兩個，分別為房協長沙灣的喜盈，涉及單位數目130伙；至於新界區項目則為大埔的嵐山II，涉及單位數目279伙。

施工量方面，5月只得416伙，較4月的872伙大幅減少52%，不過，今年首5個月累積動工量已達7,788伙，較去年同期大增2倍。利嘉閣地產研究部估計，今年尚有多個大型項目有望上馬，估計全年私宅動工量有機會達至1.5萬伙，超越2012年的13,142伙。

數據顯示，5月有4個私宅項目動工，當中最大型是將軍澳68A1區，涉及單位404伙。

「物流張」屯門工廈申活化

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）資深投資者「物流張」旗下屯門田氏中心第9座向城規會申請改造活化現有13層的工廈。申請文件顯示，地盤面積約36,315方呎，現時劃入「工業」地帶內，申請全幢作辦公室及服務行業/私人會所/食肆，改裝涉及303,164方呎樓面，高度維持現時的13層，體積亦不會有重大改變。



■位於屯門洪祥路的田氏中心第9座。 資料圖片

深圳月初房屋成交下滑

香港文匯報訊（記者 李昌鴻、實習記者 周曉敏 深圳報道）受深圳市多措施抑制房價大漲影響，7月初深圳房地產市場均出現降溫勢頭。多家地產中介均表示，售樓處人流量明顯下降，銷售量出現下滑，這是今年以來少見的現象。中介預測深圳房價漲幅趨緩。

中介料房價漲勢趨緩

據中原地产統計數據顯示，7月以來，樓市成交有所放緩，截至7月7日，全市一手住宅成交量為1,671套，較6月最後7日（6月23日至30日）減少13.55%；成交均價為32,592元人民幣(下同)/平方米，微漲2.28%。二手住宅方面，全市成交3,463套，減少13.94%，日均成交量仍接近700套，為693套。

二手中介地舖也出現冷清。中原地产的經理指數和報價指數在7月首周雙雙下滑，漲勢日益趨弱。專家表示，這主要是受前3個月需求已經大量釋放、銀行房貸收緊及此前業主報價過高等因素影響。目前房價已經處在高位，上漲的空間被壓縮，出現短期房價調整的走勢在所難免。深圳中原研究部認為，短期來看市場情緒不穩定，前期大幅提高報價的業主面臨成交壓力。